



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционеру  
АО «СЗ «Новый горизонт»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «СЗ «Новый горизонт» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «СЗ «Новый горизонт» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому

Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит,

проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

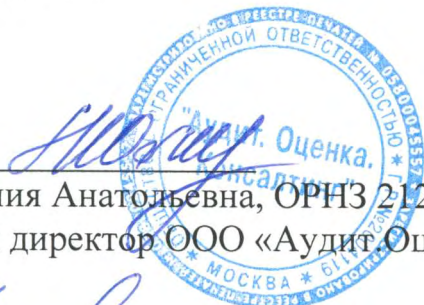
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено

их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Грибанова Валентина Александровна, ОРНЗ 22006129140  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«25» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «СЗ «Новый горизонт»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 07.03.2018г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746256390

Местонахождение: 111024, город Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, этаж 3, часть ком.327

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	по ОКПО	<b>26753062</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722442850</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, кв. Этаж 3 Часть Ком. 327</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	54 819	16 760	19 166
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	54 368	16 010	18 098
	Машины и оборудование	11502	223	397	588
	Другие виды основных средств	11503	228	354	480
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5.2	Отложенные налоговые активы	1180	25 948	1 770	1 722
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11804	-	8	3
	ОНА по расходам будущих периодов	11806	-	1 762	1 719
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
		11901	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	80 767	16 530	20 888
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.3.	Запасы	1210	18 841 689	14 738 388	9 408 541
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	24 933	643 826	327 133
	Затраты на строительство и проектирование	12108	9 537 626	10 296 929	9 081 408

	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	7 547 582	3 797 632	-
	Недвижимость для строительства	12110	1 731 548	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 155	11 811	5 352
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	3 024	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	34	95
	НДС по приобретенным услугам	12203	127	1 986	1 951
	НДС по ОИДП	12204	30 004	6 599	-
	НДС при строительстве основных средств	12206	-	3 192	3 306
5.4	Дебиторская задолженность	1230	2 835 050	611 416	1 240 516
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	41	50	16
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	2 518 192	1 630	240
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	1	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	92 568	95 238	59 848
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12308	224 249	514 496	1 180 410
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	134 192	500 170	106 053
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	134 192	397 170	106 053
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	103 000	-
5.6	Прочие оборотные активы	1260	1 714	373	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12601	-	-	-
	НДС по авансам полученным	12602	1 714	352	-
	Расходы будущих периодов	12603	-	21	-
	Итого по разделу II	1200	21 845 799	15 862 158	10 760 462
	<b>БАЛАНС</b>	1600	21 926 566	15 880 688	10 781 350

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
5.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) в том числе:	1310	1 500	1 500	1 500
	Обыкновенные акции	13101	1 500	1 500	1 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 160 701	(7 113)	(6 917)
	в том числе:				
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	-	-	(6 917)
	Итого по разделу III	1300	2 162 201	(5 613)	(5 417)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8	Заемные средства	1410	5 358 678	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	5 000 000	-	-
	Долгосрочные займы	14102	76 405	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	129 677	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	152 596	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	56 457	-	-
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	56 454	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.9	Прочие обязательства	1450	120 397	6 477 033	10 204 734
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	6 356 502	10 084 202
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	120 397	120 532	120 532
	Итого по разделу IV	1400	5 535 532	6 477 033	10 204 734
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.10	Кредиторская задолженность	1520	13 650 669	9 409 047	582 019
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	78 900	148 907	171 971
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	172 638	93 774	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	68 836	3 619	1 870
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	19
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	740 889	589 027	408 147
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	12 589 394	8 573 707	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.11	Оценочные обязательства	1540	578 164	221	14
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	63	40	14
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	578 101	182	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 228 833	9 409 268	582 033
	<b>БАЛАНС</b>	1700	21 926 566	15 880 688	10 781 350

Руководитель



Зиновьев Александр

Пьвович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	по ОКПО	<b>26753062</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722442850</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1	Выручка	2110	5 951 930	1 222
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 030 262)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 921 668	1 222
4.3.	Коммерческие расходы	2210	-	(7 58€)
4.4.	Управленческие расходы	2220	(4 727)	(2 92€)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 916 941	(9 29€)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	15 793	8 117
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.5.	Прочие доходы	2340	1 473	1 432
4.5.	Прочие расходы	2350	(181 607)	(504)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 752 600	(245)
	Налог на прибыль	2410	(584 786)	48
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(552 507)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(32 279)	48
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 167 814	(197)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 167 814	(197)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Зиновьев Александр  
Львович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
26753062		
7722442850		
71.12.2		
12267	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 500	-	-	-	(6 917)	(5 417)
<b>За 2020 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(197)	(197)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(197)	(197)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 500	-	-	-	(7 113)	(5 613)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 167 814	2 167 814
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 167 814	2 167 814
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 500	-	-	-	2 160 701	2 162 201

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	2 162 201	(5 613)	(5 417)



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Зиновьев Александр  
Львович**  
(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>26753062</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	<b>7722442850</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 952 547	6 370 916
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 873 248	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	274
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от инвестиционных взносов	4114	-	-
поступления от инвестиционных взносов	4115	-	6 346 146
прочие поступления	4119	79 299	24 496
Платежи - всего	4120	(12 394 931)	(5 984 920)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(516 922)	(3 217)
в связи с оплатой труда работников	4122	(626)	(631)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(489 193)	(2)
денежные средства ,направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функцийЗаказчика/Девелопера	4125	(6 159 535)	(5 506 805)
денежные средства ,направленные на вознаграждение технического заказчика	4126	(483)	-
плата за недвижимость для строительства	4127	(4 998 933)	-
	4128	-	-
прочие платежи	4129	(229 239)	(474 265)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 442 384)	385 996
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	8 121
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	8 121
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	8 121

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	10 076 405	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 076 405	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(5 000 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 000 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 076 405	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(365 979)	394 117
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	500 170	106 053
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	134 191	500 170
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Зиновьев Александр  
Львович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.



ИНН/КПП 7722442850/772201001

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**АО «СЗ «Новый горизонт» за 2021 год**

**1. Общие сведения о деятельности организации**

- 1.1.** Полное фирменное наименование:  
**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»**
- 1.2.** Сокращённое наименование:  
**АО «Специализированный застройщик «Новый горизонт»**
- 1.3.** Место нахождения Общества:  
Юридический адрес:  
с 23.11.2018 г. - ул. Душинская, д. 7, стр.1 этаж 3, часть комн. 327, г. Москва, 111024  
Лист записи ЕГРЮЛ от 23.11.2018 г. ГРН 9187749761421
- 1.4.** Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 07.03.2018 г. за основным государственным номером 1187746256390  
Лист записи ЕГРЮЛ от 07.03.2018 г. выдан МИФНС № 46 по г. Москве.  
  
18.11.2021 внесена запись ЕГРЮЛ №2217710627198 о смене наименования с Акционерное общество «Новый горизонт» на Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»  
Сокращенное наименование - АО «СЗ «Новый горизонт»
- 1.5.** Сведения о постановке на учет в налоговом органе:  
Свидетельство от 07 марта 2018 года Инспекция ФНС № 22 по г. Москве
- 1.6.** Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:  
  
Решением № 5 единственного акционера от 30.05.2018 г. Генеральным директором назначен Зиновьев Александр Львович, приказ о вступлении в должность № 4 от 31.05.2018 г.
- 1.7.** Сведения о главном бухгалтере:  
Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.
- 1.8.** Основной вид деятельности:  
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Лист записи ЕГРЮЛ от 07.08.2018 г. ГРН 8187748332621.  
Общество является Застройщиком Жилого комплекса «Белая Дача парк» по адресу: Московская обл., г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача).

- 1.9. Среднегодовая численность работников за 2021 год составила 1 человек.
- 1.10. Общество имеет обособленное подразделение.  
Наименование - АО «СЗ «Новый горизонт» , расположено по адресу: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, 2, 15. Дата постановки на учёт: 25.02.2021, КПП-502745001 в МИФНС России №17 по Московской области. Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс.
- 1.11. Реорганизации Общества не было.
- 1.12. Отчетность организации составлена в тыс. руб.
- 1.13. Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».
- 1.14. Аудитор компании: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»  
Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт.2, комн. 7

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

## 2. Акционерный капитал

Уставный капитал при создании составляет 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, разделенных на 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций.

Структура уставного капитала:

Период	Наименование организации	Сумма, руб.	Доля в уставном капитале
09.12.2021 по настоящее время	ООО "СтройАктив"	1 500 000	100%
25.12.2020 – 08.12.2021	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 500 000	100%

## 3. Учетная политика

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1-УП -2021 от «30» декабря 2020 года.

Учетная политика общества сформирована с использованием следующих допущений: имущественной обособленности организации, непрерывности деятельности организации, временной определенности фактов хозяйственной жизни, полноты, своевременности,

осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости, рациональности, последовательности применения.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

## Общие положения

**3.1.** Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

**3.2.** При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

**3.3.** Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

**3.4.** Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

**3.5.** Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

**3.6.** Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение. Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

**3.7.** Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

**3.8.** Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

**3.9.** В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

### **3.10. Инвестиционно-девелоперские проекты**

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении ИДП Общества.

Данный раздел Политики не применяется в отношении активов, характеризующихся как основные средства, вложения во внеоборотные активы Общества

#### **10.1. Нормативная база**

Учет ИДП Общества производится в соответствии с требованиями следующих Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных документов:

- ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденное приказом Минфина № 32н от 06.05.1999г;
- ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденное приказом Минфина № 33н от 06.05.1999г;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденное приказом Минфина № 43н от 06.07.1999г;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 23.09.2020 N 59986);

**Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик,**

## **Инвесторы, Соинвесторы)**

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Финансовый результат от выполнения функций Застройщика рассчитывается по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

### **Учет инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)**

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам

(Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

В затраты в рамках целевого финансирования строительства включаются те суммы и виды затрат компенсация которых в цене ДДУ предусмотрена ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:

- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;

- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров объектов кадастровым инженером и кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется

по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;



- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- проценты по целевым кредитам и займам;
- прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону («микрорайонные затраты»), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет

содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);

- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);

- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;

- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на

компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

- затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в прямые затраты по строительству (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП».

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

#### **Доходы от обычных видов деятельности**

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика согласно п.12.1 настоящей УП. (наше право принять такой способ).

Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

### **3.11. Коммерческие расходы**

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:  
 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;  
 44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;

- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12101 «Незавершенное производство».

**3.12.** Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» при расчете налога на прибыль. Метод учета- балансовый.

### **Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.**

#### **4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

АО «СЗ «Новый горизонт» является Застройщиком жилого комплекса по адресу: Московская обл., г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача). Строительство не окончено.

#### **4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах**

<b>Выручка</b>	<b>Показатель за 2021 г.</b>	<b>Показатель за 2020 г.</b>
	<b>5 951 930</b>	<b>1 222</b>
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	2 509 503	1 222
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	22 421	-
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	278 618	-
Реализация по ДКП - Квартиры	3 081 064	-
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	16 097	-
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	27 491	-
Реализация прочих работ и услуг	16 561	-
Аренда нежилого помещения	175	-

#### 4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах

Себестоимость продаж (стр. 2120)	Показатель за 2021 г.	Показатель за 2020 г.
	(3 030 262)	-
Реализация по ДКП - Квартирны	(1 306 877)	-
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	(8 433)	-
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	(6 518)	-
Реализация прочих работ и услуг	(3 621)	-
Амортизация собственных основных средств	(2 766)	-
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(217 973)	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	(91 439)	-
Налог на имущество	(414)	-
Расходы на гарантийный ремонт	(577 919)	-
Расходы на оформление права собственности	(1 354)	-
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(721 686)	-
- Оформление права собственности	(4 950)	-
Прочие расходы	(18 756)	-
Регистрация ДДУ	(4 231)	-
Эксплуатация до заселения	(2 380)	-

#### 4.3. Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Коммерческие расходы, в т.ч.:	в тыс. руб.	
	Показатель за 2021 г.	Показатель за 2020г.
	-	(7 586)
Амортизация собственных основных средств	-	(1 988)
Налог на имущество	-	(290)
Обслуживание имущества, офиса продаж, материальные расходы	-	(5308)

#### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т. ч.:	Показатель за 2021 г.	Показатель за 2020 г.
	(4 727)	(2 926)
Аренда офисных площадей	(243)	(147)
Аренда зданий и сооружений	(461)	(602)
Заработная плата и страховые взносы	(599)	(649)
Аудиторские, бухгалтерские услуги	(1198)	(1087)
Программное обеспечение	(31)	(440)
Услуги охраны и службы безопасности	(1 755)	-
Юридические услуги	(240)	(1)

#### 4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2021 г.	Показатель за 2020 г.
<b>Проценты к получению (стр.2320)</b>	<b>15 793</b>	<b>8 117</b>
Проценты на остаток по счету	15 793	8 117
<b>Прочие доходы (стр. 2340), в т.ч.:</b>	<b>1 473</b>	<b>1 432</b>
Сдача в аренду нежилого помещения	1123	1433
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	350	-
<b>Прочие расходы (стр. 2350), в т. ч.:</b>	<b>(181 607)</b>	<b>(504)</b>
Услуги банка	(2 340)	(158)
Расходы на услуги реестродержателя	(6)	(187)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(300)	(154)
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	(103)	(5)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(100)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(180)	-
Расходы при выходе из проекта	(171 227)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(300)	-
Судебные издержки	(7 048)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(260)	-



По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 2 752 601 тыс. руб., налог на прибыль составил (552 507) тыс.руб., отложенный налог составил – (32 279) тыс.руб. Чистая прибыль Общества составила 2 167 815 тыс. руб.

Для финансирования строительства привлечены денежные средства соинвесторов и участников долевого строительства, а также получен банковский кредит в "ГАЗПРОМБАНК" АО ( Договор № 156/21-Р от 17.09.2021),согласно которому заключаются договоры долевого участия с использованием эскроу счетов.

<b>ОИДН реализуемые Обществом</b>	<b>Разрешение на строительство</b>	<b>Дата завершения строительства</b>
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 1	RU50-22-10910-2018	Январь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 2	RU50-22-10910-2018	Январь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 3	RU50-22-10910-2018	Январь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 4	RU50-22-10910-2018	Октябрь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 5	RU50-22-10910-2018	Октябрь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 6	RU50-22-10910-2018	Январь 2021 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 7.1	RU50-22-10909-2018	Июль 2023 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 7.2	RU50-22-10909-2018	Июль 2023 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 8.1	RU50-22-10907-2018	Апрель 2022 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 8.2	RU50-22-10907-2018	Апрель 2022 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 19.1	RU50-22-10906-2018	Июль 2023 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 19.2	RU50-22-10906-2018	Июль 2023 г.
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. Корп .28 ДОО на 350 мест д	RU50-22-12021-2018	Сентябрь 2021

## 5. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

### Внеоборотные активы

### 5.1. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Основные средства (группа ОС)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		54 819	16 760
Здания	54 368	16 010	18 098
Машины и оборудование (кроме офисного)	223	397	588
Другие виды основных средств	228	354	480

В отчетном году Общество приобрело недвижимое имущество – 19 земельных участков и 9 зданий у АО «Белая Дача» по ДКП №1 от 29.04.2021 г. под строительство ЖК «Белая Дача парк» В данный момент часть имущества сдается в аренду:

- 1) Здание с кадастровым номером 50:22:0050201:500, назначение: нежилое, общей площадью 1757,80 кв.м., расположенное по адресу: МО, г. Котельники, Яничкин проезд, д.2 ;
- 2) Здание с кадастровым номером 50:22:0050201:906, назначение: нежилое, общей площадью 2845 кв.м., расположенное по адресу: МО, г. Котельники, Яничкин проезд, д.2/1;
- 3) Здание нежилого назначения – центральная проходная, кадастровый номер 50:22:0050201:889, общей площадью 122,3 кв.м., расположенное по адресу: МО, г. Котельники, Яничкин проезд, д.2/1;
- 4) Здание с кадастровым номером 50:22:0050201:948, назначение: нежилое, общей площадью 774 кв.м., расположенное по адресу: МО, г. Котельники, Яничкин проезд, д.2.

### 5.2. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»

Тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		25 948	1 770
Убытки от основной деятельности	-	1 762	1 719
Оценочные обязательства и резервы	13	9	3
Прочие расходы	25 935	-	-

## Оборотные активы

### 5.3. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- расходы на продажу (счет 44) - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг, инвестиционные издержки по ИДП.
- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. А также сформированная себестоимость построенных объектов недвижимости не переданных участникам долевого строительства.
- товары для перепродажи (счет 41.01 «Товары на складах») - выкупленные квартиры у физических лиц в связи с тем, что качество жилья не соответствовало установленным нормам.
- затраты по ИДП (счет 36 «Затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»)
- сальдо на конец периода по дебету 60.02 в части договоров «поставщиками и подрядчиками по ИДП, по резервам с поставщиками и подрядчиками по ИДП» (счет 60.01, 60.02, 76.05)
- недвижимость для строительства - счет 08.01.1 «Приобретение земельных участков», 08.04 «Приобретение объектов основных средств» - земельные участки и недвижимость под снос.

в тыс. руб.

Запасы (стр. 1210)	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	18 841 689	14 738 388	9 408 541
Затраты на строительство и проектирование	6 652 154	7 895 558	6 823 486
НДС по капитальному строительству	515 162	1 127 886	739 674
Авансы по капитальному строительству	2 370 310	1 273 486	1 517 843
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	-	643 826	304 036
Готовая продукция (объекты ИДП)	7 547 582	3 797 632	-
Государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия в строительстве и регистрацию права собственности	--	-	6 103
Прочие коммерческие расходы	-	-	16 994
Расходы будущих периодов	-	-	405
Незавершенное производство	24 933	-	-

Недвижимость для строительства	1 731 548	-	-
--------------------------------	-----------	---	---

#### 5.4. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность	Строка	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	1230	2 835 050	611 416	1 240 516
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:</b>	<b>12301</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>16</b>
РосКорп ООО	12301	16	49	-
АТОЛ ООО	12301	23	1	16
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:</b>	<b>12302</b>	<b>2 518 192</b>	<b>1 630</b>	<b>240,00</b>
ГП-МО ООО	12302	790	509	150
ИНВЕСТ-СЕРВИС-КОТЕЛЬНИКИ АО	12302	795	449	90
РегионИнвест ООО	12302	656	341	-
РИВЬЕРА ПАРК ООО	12302	521	209	-
МЕГАПОЛИС ООО	12302	352	69	-
КОМПАНИЯ АТОЛ АО	12302	755 661	-	-
ИП Харченко Роман Владимирович	12302	3 587	-	-
ТЕПЛИЧНЫЙ КОМБИНАТ ООО	12302	6 771	-	-
ЯРКИЙ МИР АО	12302	1 747 569	-	-
Прочие	12302	1 490	53	-
<b>Расчеты по налогам и сборам (стр. 12303), в т.ч.:</b>	<b>12303</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (стр. 12307), в т.ч.:</b>	<b>12307</b>	<b>92 568</b>	<b>95 238</b>	<b>59 849</b>
БЕЛАЯ ДАЧА АО	12307	-	202	663
Управление Росреестра по Московской области	12307	32 163	669	-
ППК "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	12307	-	94 356	58 791
Банк ВТБ ПАО филиал в Москве	12307	-	11	15
ОСП по Юго-Восточному АО УФССП России по Москве	12307	1 080	-	-
ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ	12307	15 856	-	-
<b>Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком</b>	<b>12308</b>	<b>224 249</b>	<b>514 496</b>	<b>1 180 410</b>

**5.5. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»  
Бухгалтерского баланса**

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		134 192	500 170
Остаток на расчетном счете	134 192	397 170	106 053
Размещение депозита (ВТБ ПАО)	-	103 000	-

Депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами в соответствии с Учетной политикой организации.

**5.6. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса  
в тыс. руб.**

Прочие оборотные активы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		1 714	373
НДС по авансам полученным	1 714	352	-
Расходы будущих периодов	-	21	-

**Капитал**

**5.7. Расшифровка стр. 1300 «Капитал» Бухгалтерского баланса**

Строка 1300	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Итого :</b>	2 160 701	(7 113 )	(6 917)

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось. Величина чистых активов на 31.12.2021 г. составила 2 162 201 тыс. руб. , в 2020 г. (5 613), в 2019 – (5 417)

**Долгосрочные обязательства**

5.8. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Заемные средства	Строка	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		1410	5 358 678	-
<b>Долгосрочные банковские кредиты, в т.ч.:</b>		5 129 677	-	-
14101				
БАНК ГПБ (АО)	14101	5 000 000	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	14104	129 677	--	-
<b>Долгосрочные займы, в т.ч.:</b>		229 001	-	-
14102				
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	14102	76 405		-
Проценты по долгосрочным займам	14105	152 596		

Привлечены заемные средства в целях финансирования затрат по строительству Жилого комплекса:

- 1) компании ООО «ПИК-Инвестпроект» по договору №б/н от 10.03.2021г. ;
- 2) банка «ГАЗПРОМБАНК" АО по договору № 156/21-Р от 17.09.2021.

5.9. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		5 236 600	6 477 033
<b>Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия (стр. 14501) , в т. ч. по объектам:</b>	5 116 203	6 356 502	10 084 202
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 1 с пристр. помещениями	-	-	1 063 011
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 2	-	-	1 025 942
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 3 с пристр. помещениями	-	-	1 057 812
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 4	-	-	892 196,

г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 5	-	-	990 839
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 6 с пристр. помещениями	-	-	1 117 596
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 7.1, 7.2	-	791 833	784 558
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 8.1	2 793 679	402 846	721 066
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 8.2	2 322 524	348 222	646 500
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 19.1, 19.2	-	4 813 601	1 784 678
<b>Долгосрочные обязательства по договорам инвестирования (стр. 14502)</b>	<b>120 397</b>	<b>120 532</b>	<b>120 532</b>

### Краткосрочные обязательства

#### 5.10. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

В 2021 году АО «Новый горизонт» краткосрочные заемные средства не привлекало.

#### Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность	Строка	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
		<b>1520</b>	<b>13 650 669</b>	<b>9 409 047</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:</b>	<b>15201</b>	<b>78 900</b>	<b>148 907</b>	<b>171 970</b>
ПАО ПИК СЗ	15201	4 424	93 992	162 398
ГП-МО ООО	15201	-	1 079	9 359
Институт стекла ОАО	15201	-	-	2
МСК ЭНЕРГО АО	15201	11 202	53 617	-
РосКорп ООО	15201	-	-	16
МСК ИНЖИНИРИНГ АО	15201	2 885	-	4
РДЦ ПАРИТЕТ ЗАО	15201	-	-	12
ЦНС ООО	15201	-	218	177
ПФ СКБ Контур АО	15201	-	3	3
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	15201	59 232	-	-
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:</b>	<b>15202</b>	<b>172 638</b>	<b>93 774</b>	<b>-</b>
БЕЛАЯ ДАЧА АО	15202	411	-	-
Администрация Котельники М.О	15202	26 179	-	-
ЯРКИЙ МИР АО	15202	11 233	-	-

Расчеты с прочими покупателями и заказчиками по предварительным договорам купли-продажи (ПДКП) кладовых помещений	15202	134 815	93 774	-
<b>Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам, в т. ч.:</b>	<b>15203</b>	<b>68 836</b>	<b>3 619</b>	<b>1 870</b>
НДФЛ	15203	-	-	5
Налог на имущество	15203	369	85	97
Налог на прибыль	15203	63 313	-	1
Земельный налог	15203	5 155	3 534	1 767
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>15204</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Расчеты с персоналом по оплате труда</b>	<b>15205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>15209</b>	<b>740 889</b>	<b>589 027</b>	<b>408 147</b>
ПАО ПИК СЗ	15209	-	-	228 113
БЕЛАЯ ДАЧА АО	15209	-	355	298
ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	15209	-	-	675
	15209	-	-	
ЦНС ООО	15209	-	-	69
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	15209	16 500	-	-
КОМПАНИЯ АТОЛ АО	15209	14 293	-	-
ЯРКИЙ МИР АО	15209	10 086	-	-
Задолженность по расторгнутым ДДУ	15209	683 616	588 654	178 991
<b>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве</b>	<b>15211</b>	<b>12 589 394</b>	<b>8 573 707</b>	<b>-</b>

5.11. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Оценочные обязательства	На	На	На
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	578 164	221	14
Резерв на оплату отпусков	63	40	4
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	578 101	182	-



## **6. Операции в иностранной валюте**

В 2021 году Общество не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

## **7. Неденежные операции.**

В 2021 году Общество не осуществляло неденежные операции.

## **8. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02**

Расчет налога на прибыль ведется балансовым методом.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль в сумме 2 752 600 тыс. руб., налог на прибыль составил (552 507) тыс.руб., отложенный налог составил – (32 279) тыс.руб. Чистая прибыль Общества составила 2 167 815 тыс. руб.

Информация об изменении отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в 2021 году отражена в таблице:

Тыс.руб.

	Дебетовый оборот по состоянию за 2021 г.	Кредитовый оборот по состоянию за 2021 г.
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>25 941</b>	<b>1 764</b>
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	1	1 764
Оценочные обязательства и резервы	5	0
Прочие расходы (Проценты по кредитам (капитализируемые))	25 935	0
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>0</b>	<b>56 457</b>
Основные средства	0	3
Прочие расходы	0	56 454

**9. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации**

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство РФ.

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

№ п/п	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Зиновьев Александр Львович	Генеральный директор
2	ООО «СтройАктив»	Организация – участник компании с долей владения – 100%
3	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО «ГП-МО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
6	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
7	ООО "ЛОВИТЕЛ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
8	ООО «ПИК-Комфорт»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
9	ООО «ВОСТОЧНЫЙ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
10	АО "КОМПАНИЯ АТОЛ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
11	ООО «МЕГАПОЛИС»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
12	ООО "РИВЬЕРА ПАРК"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
13	ООО "РусСтройГарант"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
14	ООО "СЗ "ОПТИМАЛ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
15	АО «ТЗ-РЕГИОН»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
16	АО "ЯРКИЙ МИР"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

17	ООО «ПИК-БРОКЕР»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
----	------------------	----------------------------------------------------------------------

### Сведения об операциях со связанными сторонами

В течение 2021 г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Характер отношений со связанной стороной
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	5 230 648	Договор займа
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	466 156	Расчеты по ДДУ
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	150 116	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании
ПАО «ПИК СЗ»	238 339	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании
ПАО «ПИК СЗ»	102 721	Право пользования товарным знаком
ООО «ГП-МО»	12 340 608	Осуществление функций технического заказчика для Компании
АО "ЯРКИЙ МИР"	11 231	ДКП недвижимости
АО "КОМПАНИЯ АТОЛ"	14 293	ДКП недвижимости
ПИК-УК ООО	61 664	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ООО «ПИК-БРОКЕР»	59 064	Расчеты по ДДУ

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

Дивиденды в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

### 10. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2021 год:

тыс руб.

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Заработная плата по основному виду деятельности	480
Страховые взносы	106

## **11. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств в 2021 году не было

## **12. Инвентаризация**

Проведена инвентаризация ( Приказ № 1 от 01.12.2021 г) на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

## **13. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.**

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

## **14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

## **15. Судебные разбирательства Общества.**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность по состоянию на 31.12.2021 и дату подготовки отчетности – нет.

## **16. Информация по сегментам**

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам). Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется. Фактическим местом оказания услуг является город Котельники Московской области.

## **17. Информация о сделках, признаваемых контролируемыми, совершенных акционерным обществом в 2021 году.**

Сделок, признаваемых контролируемыми, в отчетном году Обществом не осуществлялось.

**18. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах**

**Счет 001 «Арендованные основные средства»**

На счете 001 «Арендованные основные средства» Общество учитывает :

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
ООО «Институт стекла»	Аренда офисного помещения г. Москва ул. Душинская, 7 стр.1 эт.3 часть комн. 327	42
<b>ИТОГО:</b>		<b>42</b>

**Счет 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство»**

На счете 021 учитываются земельные участки, списанные в расходы на строительство :

		тыс. руб.
1	ЗУ 50:22:0050201:1203, 25 310 кв.м	578 220
2	ЗУ 50:22:0050201:1213, 13 300 кв.м	15 883
3	ЗУ 50:22:0050201:1212, 51 140 кв.м	844 847
4	ЗУ 50:22:0050201:1211, 27 460 кв.м	578 220
5	ЗУ 50:22:0050201:1210, 30 294 кв.м	578 220
6	ЗУ 50:22:000000:117589 площадь 324 202 кв.м.	3 599 924
<b>ИТОГО:</b>		<b>6 195 314</b>

**Счет 051 «Платежи третьих лиц»**

На счете 051 учитываются платежи третьих лиц по ДДУ .

Сальдо (дебетовое) на 31.12.2021 г составило 199 695 тыс.руб.

## **Счет МЦ.04 «Материальные ценности в эксплуатации»**

На счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» учитываются инвентарь и хозяйственные принадлежности, переданные в эксплуатацию. Сальдо на 31.12.2020 г. - 1 183 тыс. руб.

### **19. События после отчетной даты**

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было. Реорганизации общества в следующие 12 месяцев после отчетной даты не планируется.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23 г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

### **20. Непрерывность деятельности**

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Проект Застройщика по строительству Жилого комплекса «Белая Дача парк» (Московская обл., г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача) является долгосрочным. Дата начала строительства: 01.08.2018, дата окончания строительства: 16.06.2031.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

## **21. Страновые и региональные риски.**

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

### **Риски хозяйственной деятельности**

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

## **Риск ликвидности**

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

## **22. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В 2021 году в Обществе чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность, не выявлено. В предшествующем периоде чрезвычайных факторов также не выявлено.

**Генеральный директор**

10 марта 2022 г.



**Зиновьев А. Л.**





Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 48 лист 06  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

  
Агаркова Ю.А.